

003019

擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

聯絡人：劉光弋

速別：普通件

聯絡電話：(02)8501-1153 分機 14

聯絡地址：台北市中山區明水路 602 號 5 樓

發文日期：中華民國 111 年 5 月 5 日

發文字號：舜創字第 11105050001-1 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地」都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會。

開會時間：民國 111 年 5 月 17 日（二）下午 3 時

開會地點：新北市新莊區雙鳳路 75 號 5 樓【新莊區牡丹心市民活動中心】

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市新莊區雙鳳里里長、新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明：

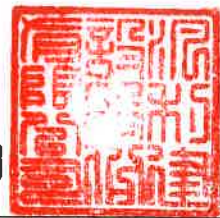
- 一、依「都市更新條例第 32 條、第 48 條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<http://www.yen-jing.com/#bulid>)查詢。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區雙鳳里里長、新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：汎利建設股份有限公司、舜磐創新有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、廣福不動產估價師事務所、長興不動產估價師聯合事務所。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者：汎利建設股份有限公司



機關收文 111/05/06



1114675471

開會地點【新莊區牡丹心市民活動中心】

地址：新莊區雙鳳路 75 號 5 樓

捷運交通資訊

捷運迴龍站下車後，由捷運站 3 號出口出站，沿中正路直走，左轉天泉街，直走至天泉一街，左轉天泉二街，右轉至鳳山街，直走至雙鳳路左轉，直行約 100 公尺即抵達。

公車交通資訊

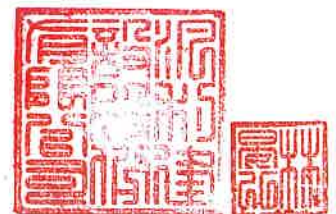
搭公車 615、898、藍 37、橘 21、橘 26，至丹鳳派出所站下車，走路約 1 分鐘即可抵達。

停車場資訊

新莊君泰停車場

總汽車位：立體式建築附設停車空間 100 輛

地址：新北市新莊區雙鳳路 77 巷 2 號 B1、B2



擬訂新北市新莊區雙鳳段 161地號等14筆土地 都市更新事業計畫 暨權利變換計畫案-公聽會



舜磐創新有限公司
SHUN PAN INNOVATION CONSULTANT LTD

實施者：汎利建設股份有限公司
規劃團隊：舜磐創新有限公司
蕭家福聯合建築師事務所
景瀚不動產估價師聯合事務所
廣福不動產估價師事務所
長興不動產估價師聯合事務所

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

111.05.17

公聽會議程

- 壹、事業計畫說明
 - 舜磐創新有限公司
- 貳、權利變換計畫說明
 - 舜磐創新有限公司
- 參、建築設計說明
 - 蕭家福聯合建築師事務所
- 肆、專家學者發言
 - 何芳子委員
- 伍、都市更新主管機關發言
- 陸、意見綜合詢答

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

事業計畫說明

舜磐創新有限公司

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

辦理緣起及法源依據

- 本案依「新北市都市更新單元劃定基準」規定檢討，符合下列規定：

第6條 第一項第三款	臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上
第7條 第一項第三款	更新單元內重建區段建築物投影比率不低於三分之一
第9條 第一項	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡三十年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達二分之一
第9條 第二項	更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口三百公尺範圍內符合指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上：合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級

- 本案依「都市更新條例」第23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條及第48條規定擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫案。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

4

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

公聽會辦理公告及通知方式

• 公聽會通知相關事項

- 111/5/4、5、6 於台灣新生報登報3日
- 111/5/5張貼公告
- 111/5/5雙掛號寄送公聽會開會通知單等相關資料予土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知
- 111/5/17召開本案自辦公聽會

• 公聽會邀請對象

- 專家學者代表：何芳子教授
- 當地區民代表：新北市新莊區雙鳳里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

5

事業計畫位置

本案更新單元位於新北市新莊區，基地西南側臨台1線、東南側臨中正路，距離捷運迴龍站約300M，屬於非完整街廓。



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

6

事業計畫範圍

- 地號：新莊區雙鳳段161、180、182(部分)、183、184、185、186、187、188、189、190、191、220、221(部分)地號等14筆土地
- 單元面積：1,422.93m²
- 土地部分：公有土地所有權人1人；
私有土地所有權人29人
- 建物部分：皆為私有
- 使用分區：住宅區
- 建蔽率：50%
- 容積率：300%



7

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

實施者及實施者實績

• 實施者

汎利建設股份有限公司(負責人：林晏弘)

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段208號7樓

統一編號：89853585

電話：(02)8771-9010

資本總額：168,000,000元 實收資本額：168,000,000元

營業項目：委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務、建材之進出口買賣、室內裝潢工程業務(建築師業務除外)(營造業除外)

• 顧問團隊

1. 建築規劃設計

蕭家福聯合建築師事務所(負責人：蕭家福)

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段294號2樓

電話：(02)2781-7606

2. 都市更新

舜磐創新有限公司(負責人：詹德騫)

聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓

電話：(02)8501-1153

8

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

計畫目標

- **促進土地資源有效合理運用**

配合都市更新機制提升土地利用價值達活化再利用，以消除現有土地低度使用問題，利用整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有的功能，來達到土地合理利用之目標。

- **改善都市環境及市容景觀**

藉由辦理都市更新改善區內建物老舊問題，配合地區發展特色及調和都市景觀，提供充足停車空間、採光通風良善的建物單元、綠意盎然的人行步道及融合區域都市景觀之煥然一新的集合住宅，改善地區市容觀瞻；針對基地綠建築指標進行整體規劃，盡達多項綠建築規定相關標準，以成為綠色、環保之新建築。

- **強化地區消防及救災機能**

藉由重建方式消除目前建築物老舊窳陋的構造安全性問題，以符合現行法規之技術法則進行規劃設計，除可符合防火、耐震等基本需求，亦可提升更新單元及其周邊地區之災害防救機能。

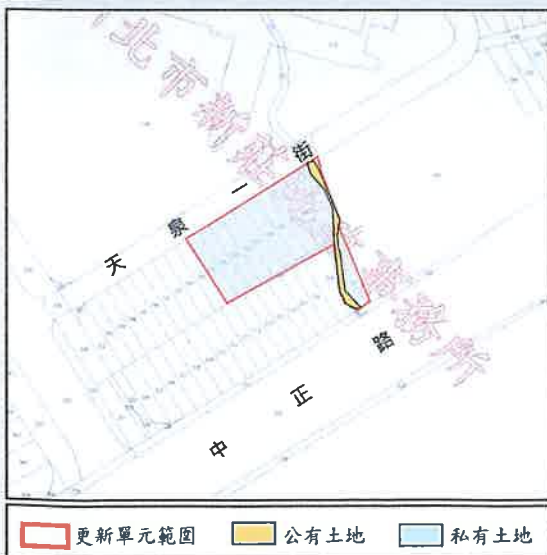
- **提升及展現更新公共利益**

本案鄰近捷運中和新蘆線迴龍站，除規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行空間，亦可消除現有現有建築物老舊窳陋之都市景觀，改善及提升地區環境與景觀品質。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

9

更新單元土地權屬



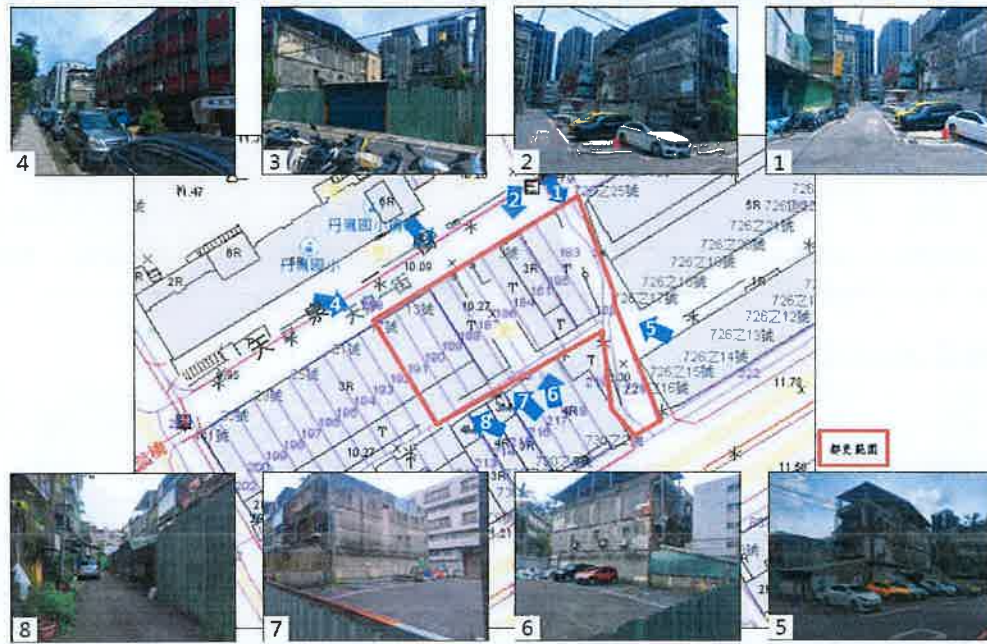
- 單元面積：1,422.93m²
- 土地部分：公有土地所有權人1人；
私有土地所有權人29人
- 建物部分：皆為私有

土地權屬	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	78.07	5.49	1	3.33
私有土地	1,344.86	94.51	29	96.67
合計	1,422.93	100	30	100

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

10

基地現況



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

與都市計畫之關係



主要計畫	(109/11/20)變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案
使用分區	住宅區 (建蔽率：50%·容積率：300%)
基地面積	1,422.93m ²

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

同意比例

- 本案同意門檻符合「都市更新條例」第37條但書規定：私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。
- 本案私有土地同意面積 > 9/10 且私有合法建築物同意面積 > 9/10，人數不予計算。
- 另本案依符合「都市更新條例」第44條規定，採協議合建實施應取得私有土地及私有合法建築物所有權面積超過80%同意比例門檻，符合規定。

項目	土地部分			合法建物部分				
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)		面積 (m ²)	所有權人數 (人)			
全區總和 (A=a+b)	1,422.93	30		958.56	9			
公有 (a)	78.07	1		-	-			
其他私有 (b=A-a)	1,344.86	29		958.56	9			
排除總和 (c)	-	-		-	-			
計算總和 (B=b-c)	1,344.86	29		958.56	9			
同意數 (C)	1,230.36	19		958.56	9			
同意比率 (%) (C/B)	91.49%	65.52%		100%	100%			
法定同意比率 (%)	90%	-		90%	-			
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m ² 、0人及合法建築物0m ² 、0人。							
	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
	無	無	無	無	無	無	無	無

13

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

處理方式、區段劃分、實施方式及費用

- 一、處理方式
 - 本更新單元擬採重建方式進行。
- 二、區段劃分
 - 本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。
- 三、實施方式及費用分擔
 - 本案擬採部分協議合建部分權利變換之實施方式，後續房地分配依據各自協議合建及權利變換內容辦理。
 - 依「都市更新條例」第51條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值分擔，以更新後的房屋抵付該共同負擔於實施者。

14

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

容積獎勵項目及額度

基準容積及獎勵項目			獎勵額度 (%)	面積 (m ²)	
都市更新容積獎勵項目	中央	第六條	經主管機關通知限期拆除者：10% 結構安全性能評估最低等級：8%	2.57%	109.86
		第十條	取得候選綠建築證書：黃金級。	8.00%	341.50
		第十一條	取得候選智慧建築證書：黃金級。	8.00%	341.50
		第十二條	無障礙設計：新建住宅性能評估之第一級無障礙環境。	4.00%	170.75
		第十三條	耐震設計：新建住宅性能評估之第一級結構安全性能。	6.00%	256.13
		第十四條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內實施者擬訂都市更新事業計畫報核者。	7.00%	298.82
	地方	第二條第四項	(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二)自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 (三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	15.00%	640.32
合計(申請50.57%·2518.88平方公尺，超過50%部分以50%計)			50%	2134.40	

※本容積計算僅為規劃數值，實際數值仍以新北市都市更新委員會審定容為準。

15

權利變換之分配原則

• 權利變換之分配原則

- 本案擬採部分協議合建部分權利變換之實施方式。
- 協議合建房地分配依各自協議內容辦理。
- 對於非屬協議合建之土地及合法建築物所有權人，採權利變換分配，並依房屋及車位選配原則辦理。(詳下頁)

16

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換之選配原則

• 權利變換之選配原則

• 一、基本原則

• (一)公平性選配原則：

- 為保障所有權人間選配公平性，避免將可分配之權利價值集中選配房地或車位，故將房地、車位之可分配價值及差額價金分別計算。

• (二)合理範圍內申請分配原則：

- 各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」(上下差距10%)內為原則。若欲超選者須經實施者同意，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

• (三)符合最小分配面積單元原則：

- 依「都市更新條例」第五十一條第一項及「新北市都市更新審議原則」，本案最小分配面積單元基準係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

17

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換之選配原則

• 二、房屋選配原則

- (一)符合第一條「基本原則」第二項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，不在此限。

• (二)同一房屋單元重複選配之處理方式

- 房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元。若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

- (三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

- (四)更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。(都市更新權利變換實施辦法第18條)

18

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換之選配原則

- (五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式
 - 1.未達第一條「基本原則」第三項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
 - 2.若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。(依據都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條)
- 三、停車位選配原則
 - (一)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。
 - (二)停車位選配發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，尚符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

19

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

拆遷安置計畫-協議合建戶

本案採「部分協議合建部分權利變換」為實施方式辦理都市更新，相關地上物拆除、拆遷補償及安置費用等事宜係：

- (一)即就達成合建協議部分，由實施者及土地(含合法建築物)所有權人自行協議處理。
- (二)對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施部分，依「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款及「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」等規定辦理。

20

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

拆遷安置計畫-權利變換戶

一、地上物拆遷計畫

拆除面積依謄本面積計算，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第18條、第19條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物拆遷補償費

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本或合法建築物相關證明為準，共12筆建號。

1.殘餘價值計算：結構為加強磚造，以第一次登記時點計算屋齡介於18-45年間，依構造別計算。

2.拆除工程費用：由建商吸收不予認列。

3.實際拆遷補償發放總額：實際拆遷補償發放總額為殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際拆遷補償發放總額 = 2,980,584元。

4.合法建築物拆遷安置費：本案合法建築物更新前以住宅為主，實施者考量其因配合辦理都市更新事業而需另行租屋之成本負擔，將於更新期間給予房屋租金補貼及搬遷補助費。本案合法建築物更新期間之房屋租金補貼金額預估為7,785,548元。

21

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

拆遷安置計畫-權利變換戶

(二)更新期間房屋租金補貼

1.補貼標準：房屋租金補貼以合法建築物為準，並考量合法建築物附近之租金水準狀況給予補貼。依景瀚不動產估價師聯合事務所估價師提供市場租金行情，住宅每坪550-690元提列計算。

2.補貼期間：房屋租金之補貼期間自建物騰空起，至更新後完成交屋為止，依本案實施進度預估為45個月。

3.補貼金額之計算：【住宅補貼面積×補貼單價(元/坪)】×補貼期間(月)。
=7,785,548元

4.拆遷安置費用發放對象及時程：本案合法建築物拆遷安置費之發放對象為權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準，並由合法建築物所有權人自行與現在承租戶協議拆遷安置事宜，本案合法建築物拆遷安置費將自建物騰空點交給實施者後發給，房屋租金補貼之部分將依協議分期給付。

(三)合法建築物補償安置費用總額10,766,132 元

22

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

財務計畫及收益分析

項目	說明	金額	
共同負擔	工程費用	建築設計、營建費用、空汙費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯費、建築相關規費	約7億5459萬
	建築容積獎勵及相關委辦費	各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	約148萬
	權利變換費用	都更規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	約2003萬
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	約2845萬
	稅捐	印花稅及營業稅等	約1878萬
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費	約2億0124萬
	都市計畫變更負擔費用	申請容積移轉之容積購入費及委辦費	無
	申請容積移轉所支付之費用	辦理都市計畫變更費用	約4025萬
合計		約10億6485萬	
共同負擔比		59.31%	

※本財務計畫僅為概略值，詳細數值仍以報核之事業計畫書內容為準。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

23

管理維護計畫

• 管理維護計畫

- 有關管委會、公共基金設置、住戶費用負擔及收支標準、管理事項、住戶公約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

24

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

專業諮詢

- 本案相關資訊請上專屬網頁
 - <http://www.yen-jing.com/#bulid>
- 本案更新相關諮詢服務地點
 - 汎利建設股份有限公司
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段208號7樓
聯絡電話：(02)8771-9010
 - 舜磐創新有限公司
聯絡地址：臺北市中山區明水路602號5樓
聯絡電話：(02)8501-1153
 - 新北市都市更新處
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1樓
聯絡電話：(02)8501-1153
- 有關更新相關法令規定可參閱新北市都市更新處網站

27

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換計畫

舜磐創新有限公司

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

法源依據

- 「都市更新條例」第3條
- 權利變換:指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。
- 「都市更新條例」第51條
- 實施權利變換時，(略以) 所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。
- 「都市更新條例」第52條
- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換計畫

• 選配方式說明：

(一)相關重要時間

- 1.選配相關文件寄發：111.5.5(雙掛號)
- 2.選配期間：111.05.18~111.06.16 (計30天)
- 3.權利變換選配抽籤日期：111.06.21

(二)選配文件寄發

- 1.請核對文件附件一至附件九

2.共計4項收取文件

(三)寄回文件-111.06.16下午5時前請寄回

- 1.附件六 權利變換意願調查表
- 2.附件七 更新後分配位置申請書
- 3.附件八 合併後分配協議書(無則免)
- 4.附件九 代為出席公開抽籤會議委託書(無則免)

選配抽籤當天請攜帶私章及身分證，便於修正及確認身分，若非本人出席，請填妥委託書當日現場繳交。

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
申請分配附件一覽表

項目	附件名稱	說明
附件一	本案分配方式與原則	說明本案分配方式之相關原則與注意事項
附件二	土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表	載明土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後之權利價值
附件三	更新後各分配單元權利價值及位置對照表	載明分配單元之編號、位置、面積、價格
附件四	更新後單位單元權利價值及位置對照表	載明單位之編號、規格、面積、價格
附件五	更新後分配單元建築規劃參考圖集	載明分配單元及停車位於各層建築設計平面之座落方位與大小
附件六	權利變換意願調查表	表達是否願意參與權利變換之意願
附件七	更新後分配位置申請書	選擇更新後分配單元及單位之位置
附件八	更新後合併申請分配協議書	1.如臺灣與其他權利變換關係人欲申請合併分配同一戶或數戶者，用以表明意願、權利範圍及選配分配單元及單位之用。 2.如無合併分配者免填。
附件九	代為出席公開抽籤會議委託書	1.如無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由現場見證律師代為抽籤。 2.如會出席公開抽籤會議者免填。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換計畫

• 寄回文件填寫範例：

1.附件六 權利變換意願調查表

勾選個人選配意願，以作為是否分配依據。

請簽名及蓋章、填寫身分證字號、地址、電話、日期，並請於111年6月16日下午5時前寄回。

附件六 正本

擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人王小明對於新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人王小明為新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，原係如下：

一、土地：1 筆地號

地號	地號	土地面積(坪)	權利範圍	持分面積(坪)
雙鳳	A	100.00	1/1	100.00

二、建物：0 筆建物

建物	建物門牌	增面積(坪)	權利範圍	持分面積(坪)

所有權人：王小明 王小明 (簽名並蓋章)
 身分證字號(統一編號)：A123456789
 聯絡地址(營業用地址)：新北市新莊區○○路○○號○○樓
 聯絡電話：0912-345-678

中華民國 111 年 05 月 09 日

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換計畫

• 寄回文件填寫範例：

2.附件七 權利變換意願調查表

選擇分配樓層單元及車位勾選，以作為分配依據。

請簽名及蓋章、填寫身分證字號、地址、電話、日期，並請於111年6月16日下午五時前寄回。

附件七 正本

擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

原寫人：王小明
 本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：
 本人申請分配單元之「單元編號」為 _____ 等共 _____ 個單元。

二、汽車停車位部份：
 本人共申請分配車位 _____ 位，其「車位位置代碼」為 _____。

說明：
 1. 權利變換調查與申請分配
 (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 (2) 實際分配價值與分配單元車位加總，若低於分配價值為多時，則依實際分配價值計算，剩餘差額獎金；若低於分配價值為少時，則依實際分配價值計算，領取差額獎金，實際選配後不得以不超過 1 個分配單元為原則。
 2. 本表請於 111 年 6 月 15 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達汎利建設股份有限公司(實施者)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 6 月 20 日上午 10 時，地點為新北市新莊區雙鳳路 75 號 5 樓(新莊區社心市民活動中心)。
 3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：王小明 王小明 (簽名並蓋章)
 身分證字號(統一編號)：A123456789
 聯絡地址(營業用地址)：新北市新莊區○○路○○號○○樓
 聯絡電話：0912-345-678

中華民國 111 年 05 月 09 日

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

權利變換估價說明

- 法令依據：「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6、7條，評價基準日之權利價值由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。
- 本案委託之三家估價公司：
 - 景瀚不動產估價師聯合事務所---實施者選任
 - 廣福不動產估價師事務所-----公開抽籤選任
 - 長興不動產估價師聯合事務所---公開抽籤選任
- 本案評價基準日訂為民國111年4月1日

專業估價者選任作業紀錄表

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	110年12月8日 下午1:00	抽籤地點	新莊區雙鳳段75地5 (新莊區社中心市民活動中心)
抽籤估價結果	序號	事務所名稱	
	序號1	廣福不動產估價師事務所	事務所
	序號2	長興不動產估價師聯合事務所	事務所
	序號3	景瀚不動產估價師聯合事務所	事務所

主持人簽章：

見證人簽章：洪嘉學律師

中華民國 110 年 12 月 8 日

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

35

估價結果說明

- 本案選定：景瀚不動產估價師聯合事務所
- 選定理由：所估更新前後總價值最高，地主可分回價值最大，對地主較為有利。
- 估價結果：

樓層	建物面積(坪)/ 車位數量(個)	建物均價(元/坪)/ 車位均價(元/個)	更新後總價(元)
2F以上	3,549.27	455,850	1,617,936,310
B1~B6	108	1,642,130	177,350,000
合計			1,795,286,310

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

36

估價結果說明

• 共同負擔比例：

	項目	金額(元)	比例
更新後 總價值	地主應分配	約7億3043萬	約40.69%
	共同負擔(實施者分配)	約10億6485萬	約59.31%
	合計	17億9528萬	100.00%

註1：以上數據為預估值，後續將依實際申請分配結果調整。

註2：上表數據，實際應以事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

估價結果說明-分配更新單元19F~11F

樓層別	單位	A	B	C	D	E	F	G
19F	單元編號	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E	19F-F	19F-G
	單元面積	90.71㎡ 31.97㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	50.000	51.000	51.000	51.000	50.000	50.000	50.000
	地主分	11.730	10.000	9.000	11.000	10.665	11.000	15.910
18F	單元編號	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E	18F-F	18F-G
	單元面積	91.91㎡ 31.97㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	地主分	11.810	9.000	9.000	11.000	10.665	11.000	15.910
17F	單元編號	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E	17F-F	17F-G
	單元面積	90.91㎡ 31.86㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.440	9.730	9.730	11.000	10.665	11.000	15.910
16F	單元編號	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E	16F-F	16F-G
	單元面積	90.91㎡ 31.97㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.730	9.600	9.000	11.000	10.665	11.000	15.910
15F	單元編號	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E	15F-F	15F-G
	單元面積	90.81㎡ 31.97㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.810	9.000	9.000	11.000	10.665	11.000	15.910
14F	單元編號	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E	14F-F	14F-G
	單元面積	91.01㎡ 31.91㎡	91.79㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.440	11.000	11.000	11.000	10.665	11.000	15.910
13F	單元編號	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E	13F-F	13F-G
	單元面積	91.71㎡ 31.81㎡	92.99㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.990	11.000	11.000	11.000	10.665	11.000	15.910
12F	單元編號	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E	12F-F	12F-G
	單元面積	91.71㎡ 31.81㎡	92.99㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.990	11.000	11.000	11.000	10.665	11.000	15.910
11F	單元編號	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E	11F-F	11F-G
	單元面積	91.71㎡ 31.81㎡	92.99㎡ 31.83㎡	91.36㎡ 31.77㎡	90.00㎡ 31.83㎡	91.15㎡ 31.61㎡	91.10㎡ 31.90㎡	91.00㎡ 31.91㎡
	實施者分	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
	地主分	11.990	11.000	11.000	11.000	10.665	11.000	15.910

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

23

估價結果說明-分配更新單元10F~1F

樓層	樓層	A	B	C	D	E	F	G
10樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
9樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
8樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
7樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
6樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
5樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
4樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
3樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
2樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
1樓	更新單元	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25	9,928.00 1,311.25	7,712.00 1,311.25	11,172.00 1,311.25
	更新單元	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00	4,643.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00
	更新單元	11,172.00	9,928.00	9,928.00	11,172.00	9,928.00	7,712.00	11,172.00

依據110年5月14日「新北市都市更新審議原則」第十九點規定計算，7F-B及9F-C未達最小分配面積單元規定，故不供地主選配。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

估價結果說明

更新後停車位價值表

樓層	樓層	車位型式	車位尺寸	停放難易	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)	車位編號
B1	B1	坡平小車位	250*550	一般	1	2,000,000	2,000,000	
	B1	坡平小車位	230*550	一般	1	1,900,000	1,900,000	
B2	B2	坡平大車位	250*600	一般	1	1,950,000	1,950,000	
	B2	坡平車位	250*550	一般	11	1,900,000	20,900,000	
	B2	坡平車位	250*550	較不方便	3	1,850,000	5,550,000	67、75、86
	B2	坡平小車位	230*550	一般	5	1,800,000	9,000,000	
B3	B3	坡平大車位	250*600	一般	1	1,850,000	1,850,000	
	B3	坡平車位	250*550	一般	11	1,800,000	19,800,000	
	B3	坡平車位	250*550	較不方便	3	1,750,000	5,250,000	67、75、86
	B3	坡平小車位	230*550	一般	5	1,700,000	8,500,000	
B4	B4	坡平大車位	250*600	一般	1	1,750,000	1,750,000	
	B4	坡平車位	250*550	一般	14	1,700,000	23,800,000	
	B4	坡平車位	250*550	較不方便	3	1,650,000	4,950,000	46、54、66
B5	B5	坡平小車位	230*550	一般	3	1,600,000	4,800,000	
	B5	坡平車位	250*550	一般	16	1,550,000	24,800,000	
	B5	坡平車位	250*550	較不方便	3	1,500,000	4,500,000	23、34、45
B6	B6	坡平小車位	230*550	一般	4	1,450,000	5,800,000	
	B6	坡平車位	250*550	一般	15	1,400,000	21,000,000	
	B6	坡平車位	250*550	較不方便	3	1,350,000	4,050,000	1、12、22
		合計			108	177,350,000		

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

參與/不願/不能參與權變處理方式

- 依照「都市更新條例」第52條、「都市更新權利變換實施辦法」第10條辦理
- 參與權利變換：依照更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際選配與應分配價值進行差額找補。
- 不願參與權利變換：領取更新前權利價值補償金(需扣除土地增值稅)。
- 不能參與權利變換：應分配價值未達最小分配單元者，領取更新前權利價值補償金，或得與他人合併分配房地

41

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

申請分配作業程序

1. 依照「都市更新權利變換實施辦法」第5、17條辦理
2. 調查權變參與意願：參與分配更新後土地及建物之意願、更新後土地及建物分配位置。
 1. 更新後之土地及建物由權利人自行選配：依都市更新事業計畫表明分配方式，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。
 2. 申請分配期限不得少於30日：自民國111年5月18日至111年6月16日期間，辦理本案權利變換分配。
 1. 公開抽籤：本案無未於規定期限內提出申請者，或兩位以上所有權人同時申請同一分配單元、車位之狀況。
 2. 預定公開抽籤日：
時間：111/6/21(二)上午10點整
地點：新北市新莊區雙鳳路75號5樓
(新莊區牡丹心市民活動中心)

通知申請分配



表達申請
分配意願



公開抽籤

42

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

選配原則

本案為汎利建設股份有限公司擔任實施者之都市更新案，採權利變換方式辦理，為顧及權利關係人之權益，本案選配原則如下：

一、基本原則

(一)公平性選配原則：

為保障所有權人間選配公平性，避免將可分配之權利價值集中選配房地或車位，故將房地、車位之可分配價值及差額價金分別計算。

(二)合理範圍內申請分配原則：

各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」(上下差距10%)內為原則。若欲超選者須經實施者同意，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

(三)符合最小分配面積單元原則：

依「都市更新條例」第五十一條第一項及「新北市都市更新審議原則」，本案最小分配面積單元基準係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

43

選配原則

二、房屋選配原則

(一)符合第一條「基本原則」第二項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，不在此限。

(二)同一房屋單元重複選配之處理方式

房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元。若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

(三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

(四)更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。(都市更新權利變換實施辦法第18條)

(五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式

1.未達第一條「基本原則」第三項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。

2.若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。(依據都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條)

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

44

選配原則

三、停車位選配原則

- (一)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。
- (二)停車位選配發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

45

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

新北市權利變換規定最小分配單元

- 依「都市更新條例第51條」及「新北市都市更新審議原則」第19條:最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價，所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- 計算式:最小分配面積=室內面積 $46\text{ m}^2 \times 1.34 \times 0.3025 = 18.65$ (坪)
最小分配價值=最小分配面積 \times 二樓以上平均單價
 $= 18.65 \times 455,850 = 8,501,603$ (元)
- 本案更新後最小建築單元面積為**7樓B單元**及**9樓C單元**
7樓B單元，面積為 59.46 m^2 (約17.99坪)，更新後權利價值為8,113,490(元)
9樓C單元，面積為 55.33 m^2 (約16.74坪)，更新後權利價值為7,717,140(元)
以上建築單元皆未符合「都市更新條例」第51條及「新北市都市更新審議原則」第19條之最小單元。

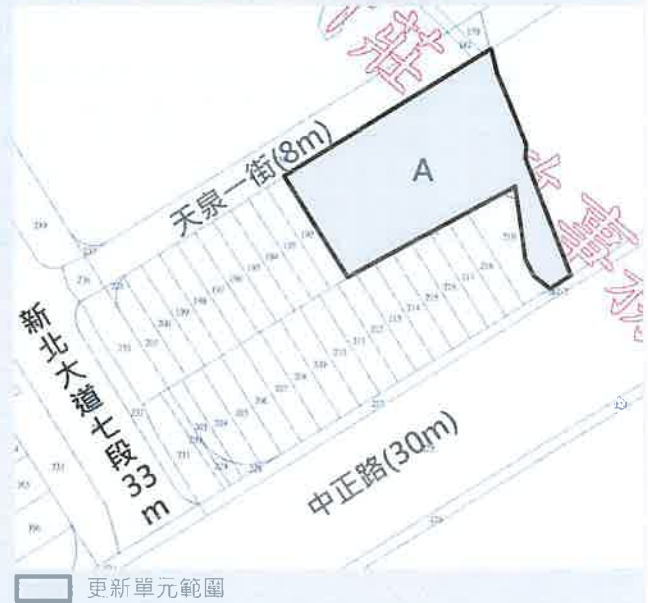
46

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

地籍整理計畫

更新後土地預計整併為1筆土地

序號	地號	面積 (m ²)	土地使用分區	更新後合併占編地號	土地面積 (m ²)
1	161	115.30	住宅區	A	1,422.93
2	180	5.48	住宅區		
3	182(部分)	78.07	住宅區		
4	183	148.14	住宅區		
5	184	114.73	住宅區		
6	185	115.02	住宅區		
7	186	115.04	住宅區		
8	187	114.78	住宅區		
9	188	114.91	住宅區		
10	189	114.13	住宅區		
11	190	114.28	住宅區		
12	191	114.03	住宅區		
13	220	50.00	住宅區		
14	221(部分)	109.02	住宅區		
合計	14筆	1,422.93			1,422.93



47

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

其他應加表明事項

- 本案事業計畫相關內容資訊詳網址：<http://www.yen-jing.com/#bulid>
- 實施者聯絡方式：
 - 汎利建設股份有限公司
 - 臺北市中山區南京東路三段208號7樓
 - (02) 8771-9010
- 本案事業計畫諮詢服務地址：
 - 臺北市中山區明水路602號5樓
 - (02)8501-1153

48

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

建築設計說明

蕭家福聯合建築師事務所

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

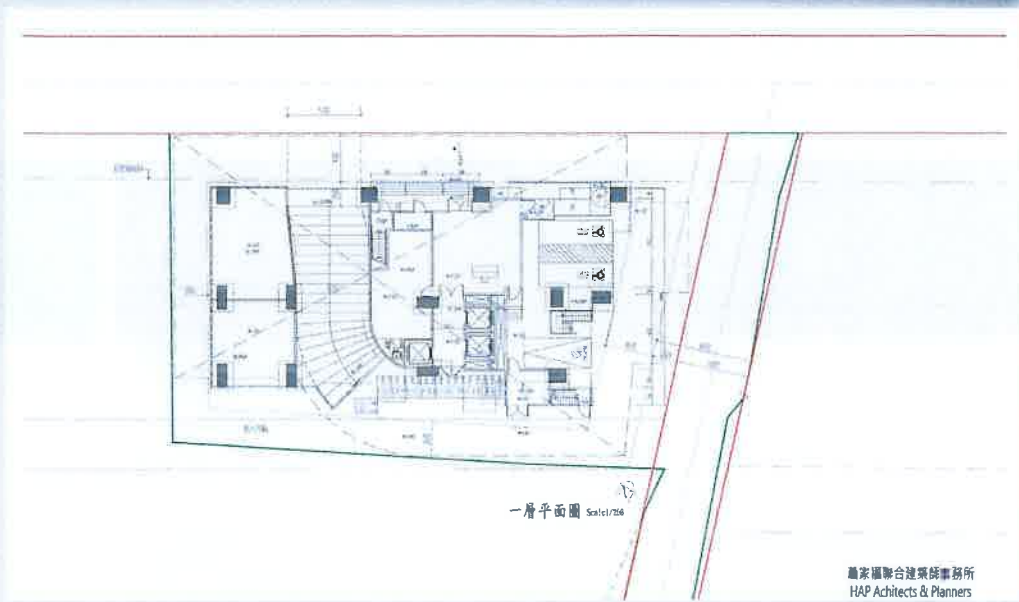
建築面積表

設計概要	地上19層、地下6層
(一) 建築基地面積	1422.93m ²
(二) 設計建築面積	531.28m ² · 共127戶
(三) 設計建蔽率	37.34% < 50%...OK
(四) 設計開挖率	62.26% < 63.51%...OK
(五) 法定空地面積	711.45m ²
(六) 法定基準容積	4268.67m ²
(七) 都市更新獎勵	2134.34m ²
(八) 總容積樓地板	7263.81m ²
(九) 總樓地板面積	14722.80m ²
(十) 法定停車數量	實設汽車108輛 (法停64輛) 機車127輛 (法停116輛)

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

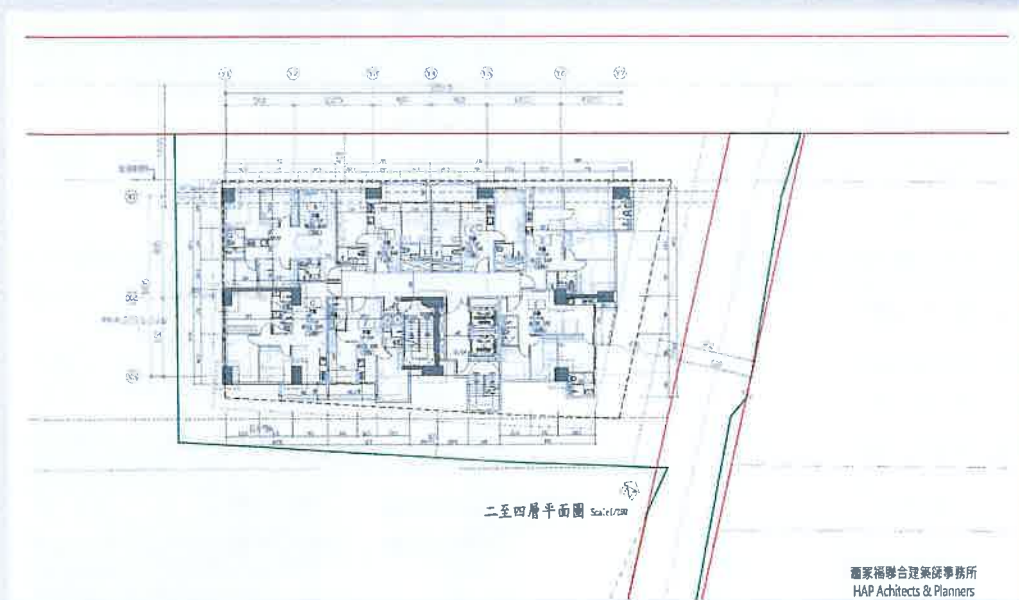
29

一層平面圖



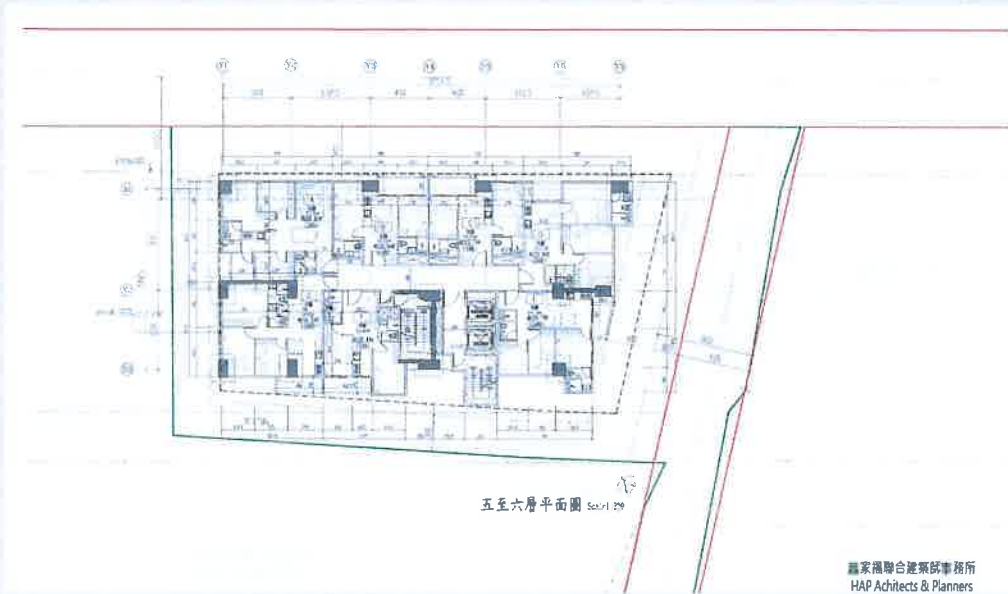
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

二至四層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

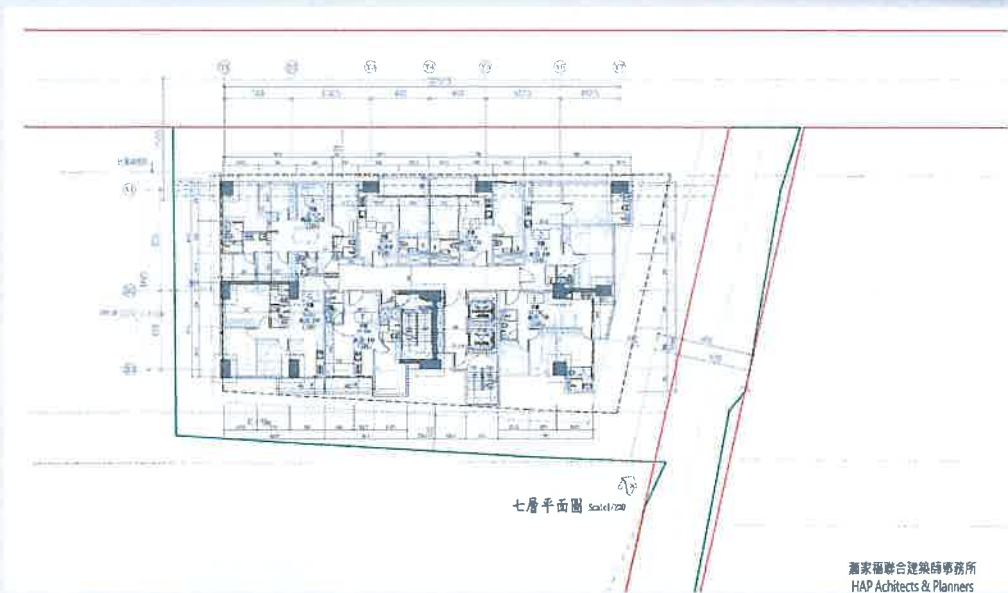
五至六層平面圖



53

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估値，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

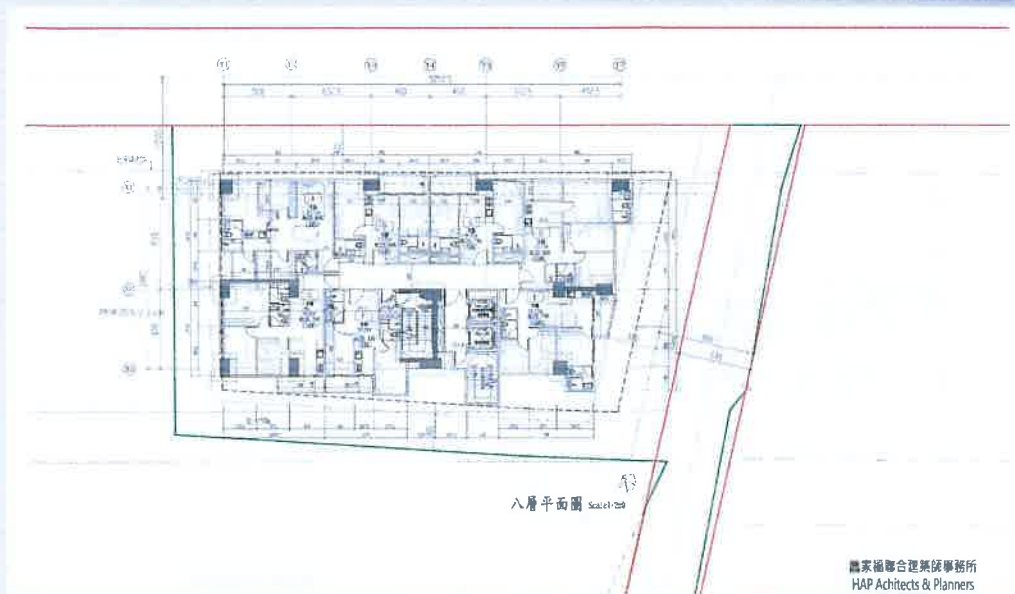
七層平面圖



54

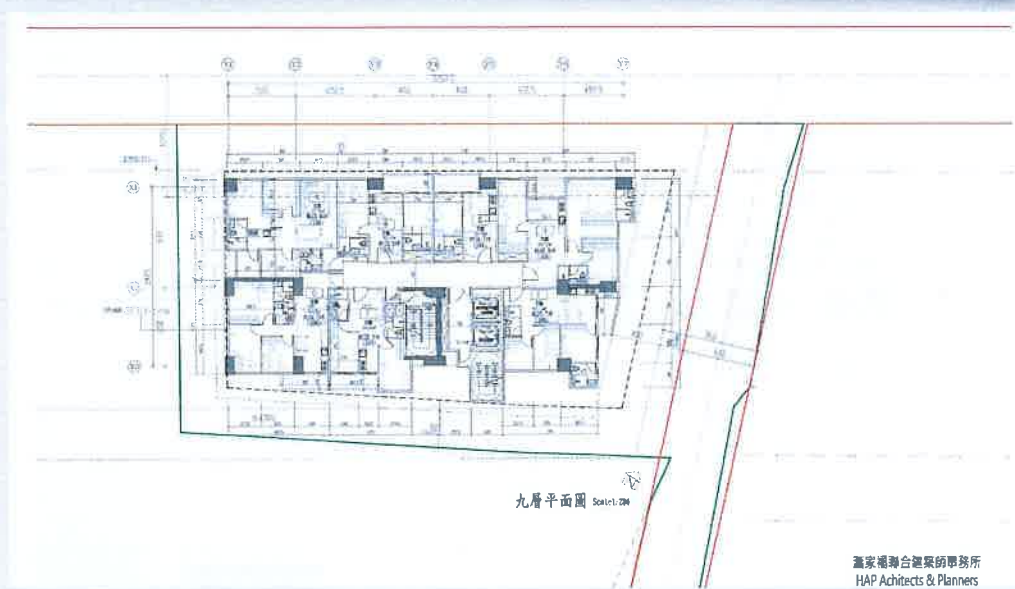
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估値，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

八層平面圖



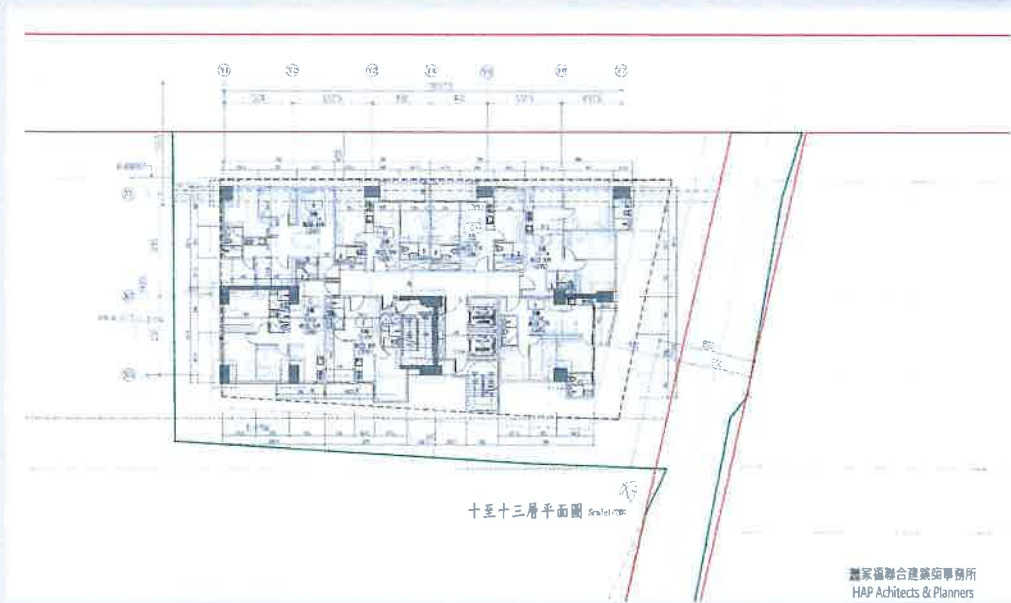
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

九層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

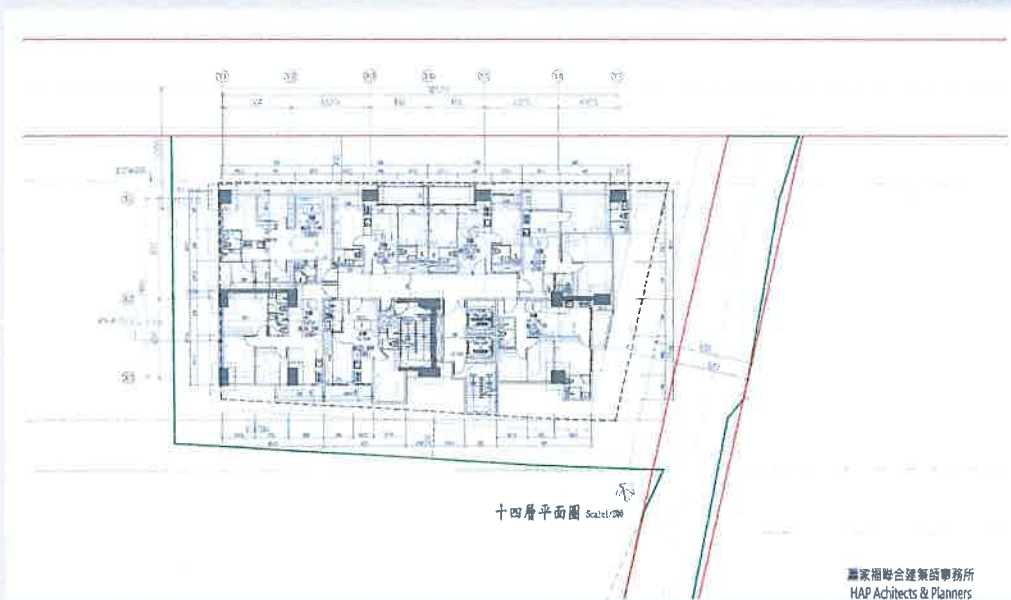
十至十三層平面圖



57

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估値，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

十四層平面圖

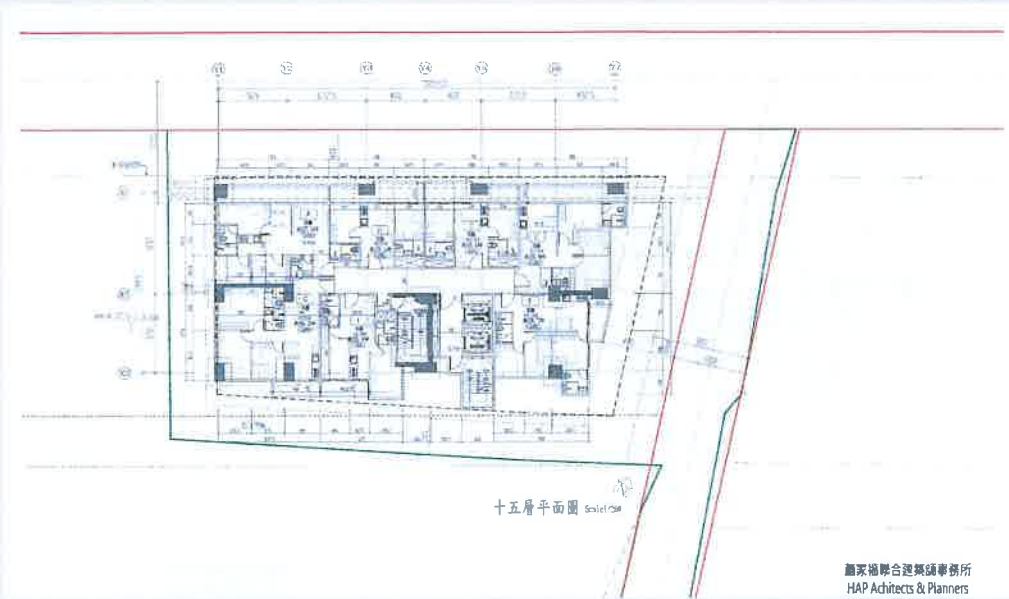


58

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估値，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

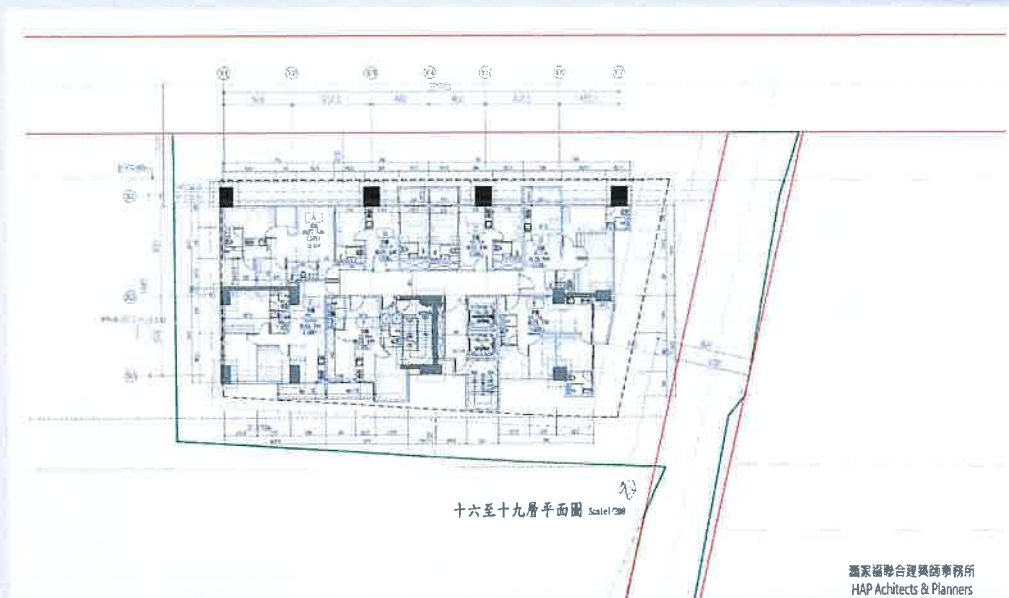
33

十五層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

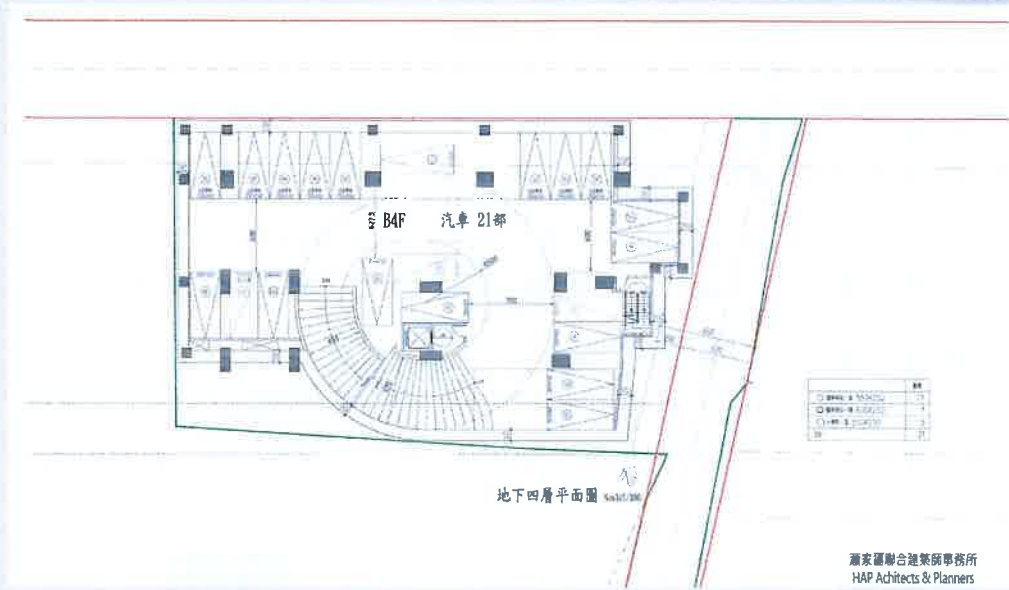
十六至十九層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

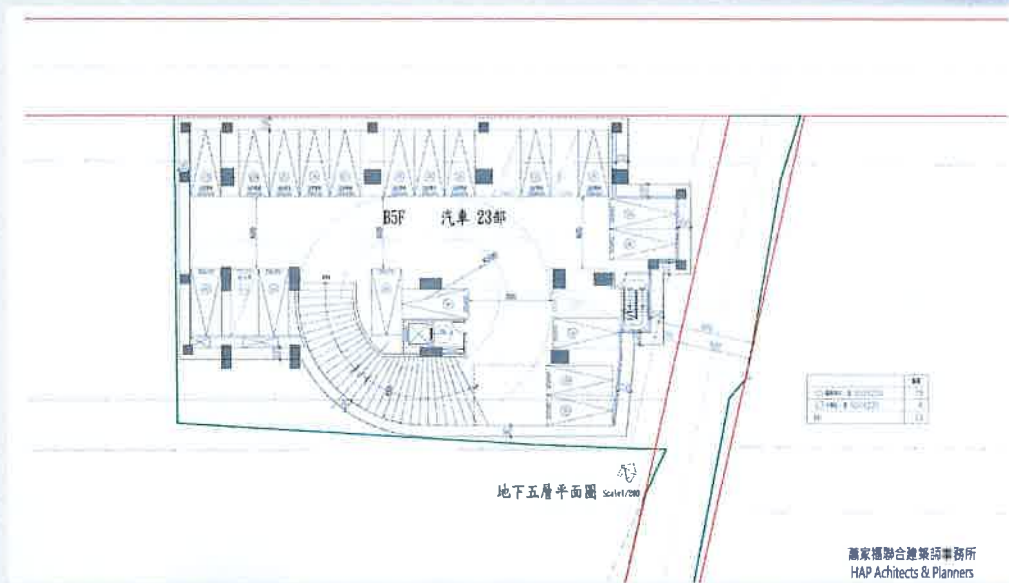
34

地下四層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

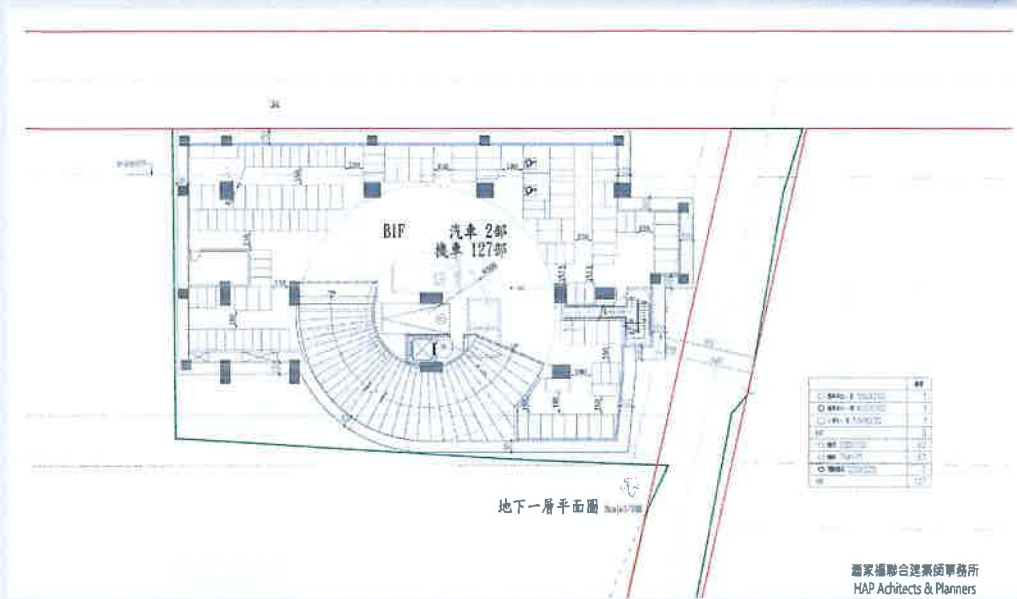
地下五層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

38

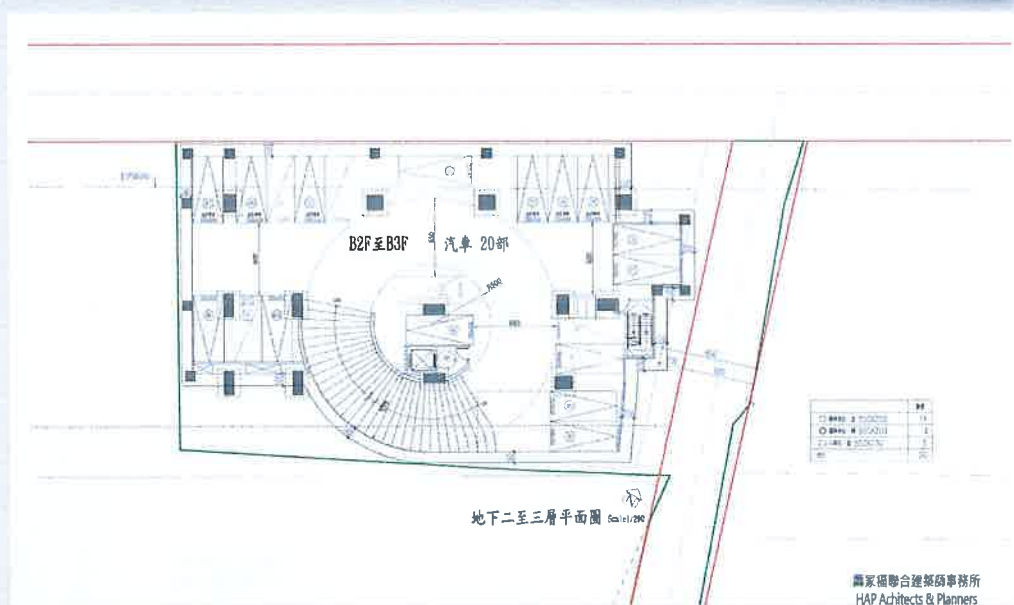
地下一層平面圖



61

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下二至三層平面圖

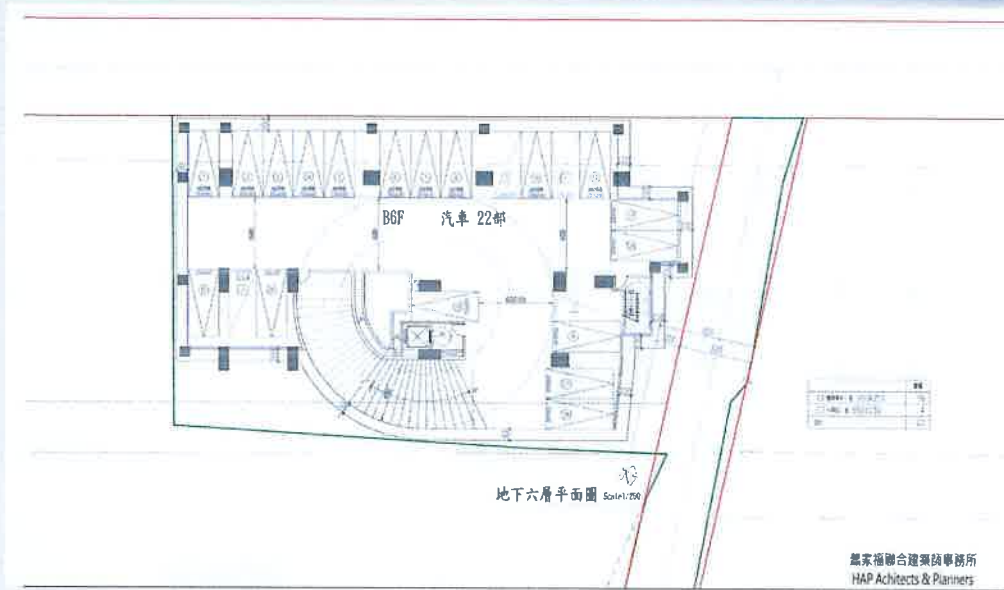


62

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

16

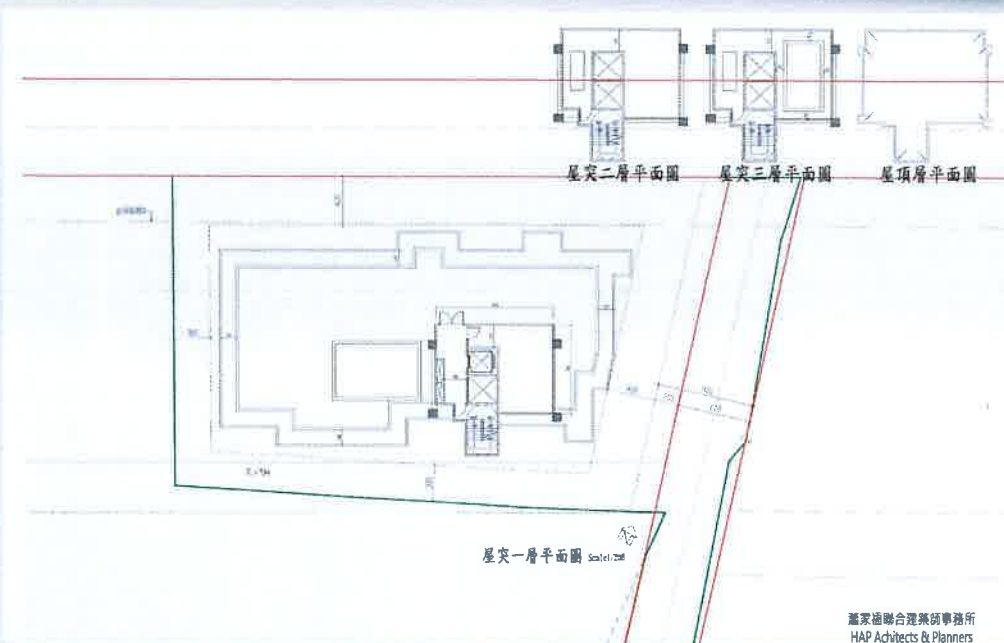
地下六層平面圖



65

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

屋突一層至頂層平面圖

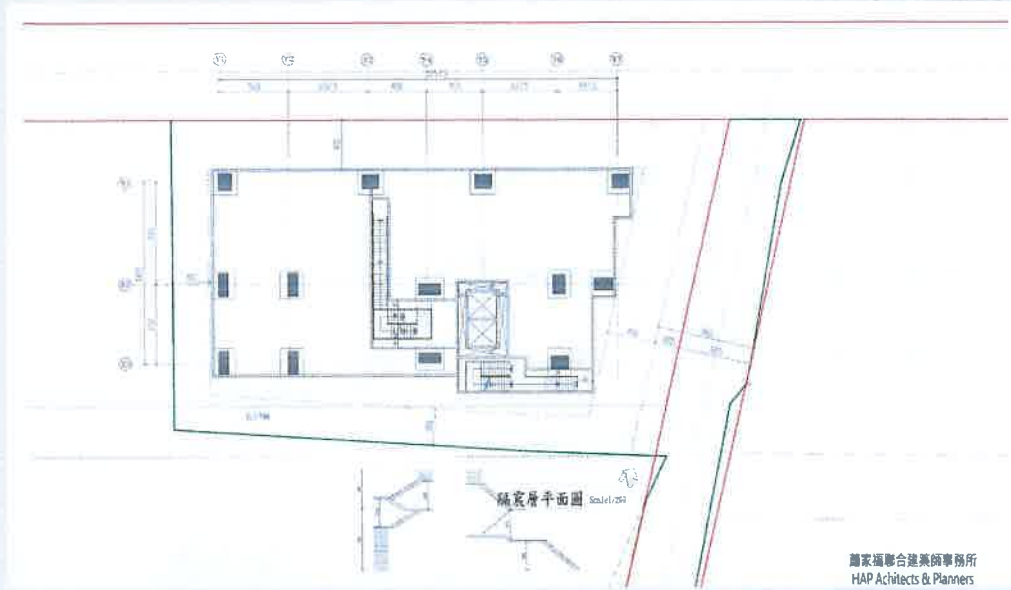


66

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

39

隔震層平面圖



67

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

專家學者發言

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

都市更新主管機關發言

都市更新處(有關機關)

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

意見綜合詢答

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

簡報結束-感謝您的耐心聆聽!!

THANK YOU!!



舜磐創新有限公司
SHUN PAN INNOVATION CONSULTANT LTD

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，實際結果仍以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

90/12